

CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER

Cédula de Condominio No. 3-109-725692

Finca Matriz No. 1-4238-M-000

Libro de Actas de Asamblea de Propietarios No. 1

ACTA NUMERO CUATRO. Asamblea Extraordinaria de Propietarios del CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER, Finca Matriz del partido de San José matrícula número 4238-M- 000, con cédula de persona jurídica número 3-109-725692, al ser las seis de la tarde del día miércoles diez de julio de dos mil diecinueve, presentes en el salón de eventos del piso tres del condominio, se encuentra presente en primera convocatoria el 43,97 % del total de los propietarios, siendo que no se alcanzan las dos terceras partes del total de los votos como lo indica la ley, se procede de acuerdo a la convocatoria iniciar la asamblea en segunda convocatoria al ser las seis horas treinta minutos de la tarde del mismo día y en el mismo lugar con un total de 58,28% de propietarios.

Lectura del orden del día

- 1- Verificación de Quorum.
- 2- Elección de Presidente y Secretario Asamblea Ordinaria.
- 3- Informe de Labores 2018-2019.
- 4- Aprobación de Presupuesto por un Nuevo periodo.
- 5- Determinar la aplicación de sanciones a morosos, incluyendo la suspensión de agua potable.
- 6- Aprobación de Trabajos para el sector de la azotea piso 23 y su posible cuota extraordinaria.
- 7- Adición de Artículos para Reglamento de Azotea, Salón de Eventos.
- 8- Elección del Comité de Vecinos y Comité de Construcción, por un nuevo periodo.
- 9- Nombramiento del Administrador ante el Registro Nacional por un nuevo periodo.
- 10- Presentación del Comité de Mejoras y su posible cuota extraordinaria para Trabajos propuestos.

1.- Verificación de Quórum

Al ser las **6:00 p.m.** se verifica en primera convocatoria la cantidad de votos presentes, sin embargo por no ser suficientes se dan 30 minutos de tiempo para la segunda convocatoria de asamblea de propietarios.

Al ser las **6:30 p.m.** se da inicio en segunda convocatoria con un quórum que consta del 57,16% de los votos que conforman la totalidad del condominio, lo anterior de conformidad con la lista de asistencia que para tales efectos han firmado los propietarios y/o apoderados con derecho a voto. Del conteo se extrae que **S&R Trustee Company Ltda.**, cédula jurídica número 3-102-574288, representada por su apoderado **Migdonio Luna Salazar**, cédula de identidad número 8-0115-0451, ostenta el **38,57%** de los votos presentes, y votos individuales del resto de los propietarios que suman un total del 19,71%.

2.- Elección de Presidente y Secretario Asamblea Extraordinaria

Se elige por unanimidad de los presentes como presidente ad-hoc de la asamblea de propietarios al señor **Luis Ignacio Giraldo Alvarez**, cédula de identidad número 1-0708-0994, y como Secretario ad-hoc al señor **Alejandro Rivas**, DIMEX número uno ocho seis dos cero cero dos cinco seis tres tres tres quienes estando presentes aceptan el cargo para dirigir la presente asamblea. Por unanimidad de los votos presentes se aprueban los nombramientos.

3- Informe de Labores 2018-2019.

Expone **Kevin Vasquez Rodriguez**, con cédula de identidad número uno – mil cuatrocientos treinta y tres – cero cien a nombre de Urbano Inmobiliaria Ltda, cédula jurídica número 3 – 102 – 623245, quien mediante presentación de power point presenta mediante fotos y texto labores tales como: Limpieza general en zona de piso 23, parrilla, reparaciones de piso de área de jacuzzi, reparaciones puerta principal del lobby, explica que a la planta de eléctrica se le da mantenimiento cada seis meses, se comenta sobre luces de emergencia panel de incendio por humo en dos apartamentos, se indica que dicho sistema tiene una revisión anual, la recarga de extintores se hace anualmente, cambio de bombillos, pintura en varias áreas comunes, limpieza de vidrios, limpieza trampas de grasa, aires acondicionados en áreas comunes mantenimiento cada tres meses, gimnasio cada dos meses, se reporta un daño en puerta de tercer piso, compra de computadora para el lobby, compra de caparazón de caminador, compra display planta eléctrica, compra medidor de gas, compra lectores de huella digital piso tres, ventilas de gimnasio, Luis Giraldo reporta tapas flojas en puerta de área común y don Kevin indica que van a revisar con el proveedor a quien no se le ha cancelado en trabajo, ducto de basura se está a la espera de cotizaciones de nuevas puertas, mientras Leumi responde se decide lavar ducto cada semana para evitar malos olores, jacuzzi se habla de sustituir el cloro que mancha y en su

lugar se sugiere el uso de bromuro, se reporta daños de lavamanos del costado oeste a la par del sauna por que el personal de limpieza le pasó lija, se sugiere que la empresa de limpieza asuma el costo de reposición. Se aprueban las labores por unanimidad de votos.

4- Presentación y Aprobación del Presupuesto 2019 – 2020

Se exponen las hojas de cálculo con los saldos en bancos, cuentas por cobrar y cuentas pagar, detalle de gastos y la propuesta del presupuesto para el periodo que va de noviembre 2019 a octubre 2020, (NOTA: las hojas excel del presupuesto son firmadas por el presidente y secretario ad-hoc de la presente asamblea y se consideran parte integral de la presente acta de asamblea). Kevin Vasquez comenta que el presupuesto se ajusta para no tener que incrementar la cuota a pesar de que el impuesto al valor agregado (IVA) genera incrementos en la mayoría de partidas del condominio. Al no incrementar la cuota lo que se reduce es el valor estimado de superávit y en caso de requerirse dinero se tomaría de las reservas actuales del condominio o se deberá convocar a una asamblea extraordinaria para tal propósito.. Se consulta si se han perdonado multas a morosos y Kevin Vasquez responde que no. Se explica que en casos de arreglo de pago lo que se procede es a detener el cobro futuro de intereses, de modo que la filial afectada pueda pagar el mes en curso más el abono al saldo anterior. Se presente informe de los morosos más relevantes y que gestiones se han realizado El Lic. Oscar Lizano presente en la asamblea explica como procede él para el cobro administrativo y posteriormente en caso de no tener éxito como procede con el cobro judicial respectivo.

Se toca el tema de los uniformes de los oficiales de seguridad, si portan armas de fuego, verificación de cursos, protocolo de acceso al parqueo subterráneo y se indica que si el quick pass no funciona la persona debe llamar por teléfono al oficial y no simplemente tocar el pito. Se propone que en eventos donde un inquilino provoca ruidos excesivos se debe llamar al supervisor de seguridad para que el oficial de turno pueda subir y hacer la llamada de atención, se comenta sobre el alquiler de cámaras de CCTV y hay consenso en que es mejor mantener el alquiler y no compra de equipos, se propone ampliar red wifi para colocar cámaras que se conecten por ese medio para evitar costos de instalación, se exponen quejas y molestias por el personal de limpieza y se piden traer cotizaciones de empresas de limpieza para la reunión del comité de agosto. Se solicita cotizar aire acondicionado para la sala de juntas (Salón con separación vidrio) del tercer piso.

Se somete a votación el presupuesto para el nuevo período y se aprueba por el cien por ciento de los votos presentar.

5- Determinar la aplicación de sanciones a morosos, incluyendo la suspensión de agua potable.

Se aprueba para los morosos que se acerquen a hacer pagos parciales de sus deudas hacer la imputación de pagos en el siguiente orden, primero a los intereses, segundo a las multas, tercero a las cuotas extraordinarias, cuatro a las cuotas ordinarias y quinto a la factura de agua. Se aprueba realizar los cortes de agua a quienes estén morosos en ese rubro de conformidad con jurisprudencia de la Sala IV de acuerdo al procedimiento presentado por don Kevin Vasquez.

Se somete a votación y se aprueba por el cien por ciento de los votos de los presentes.

6- Aprobación de Trabajos para el sector de la azotea piso 23 y su posible cuota extraordinaria

Se presenta render con proyectos para la azotea con el cerramiento del jacuzzi y zona de BBQ, se presentan cuatro ofertas y se establece un límite de \$12.000 para dicho proyecto, se acuerda tomar el total de los \$12.000 por medio de cuota extraordinaria, con las mismas condiciones de una cuota ordinaria. Se nombra para supervisar y fiscalizar dicho proyecto a las siguientes personas: **Guillermo Granados, Luis Giraldo e Ilan Meléndez**. La cuota para dicho proyecto será facturada a partir del mes de agosto en un lapso de 3 meses. Así mismo la cuota extraordinaria tendría la misma forma de pago y sanciones que la cuota ordinaria en cuanto a intereses de mora.

Se somete a votación y se aprueba por mayoría de los presentes con solo dos votos en contra.

7- Adición de Artículos para Reglamento de Azotea, Salón de Eventos.

Se acuerda reglamentar el uso de estas áreas en el siguiente sentido: **i)** no se puede reservar simultáneamente el área de azotea y salón de eventos por un mismo condómino, **ii)** toda reserva que no se utilice queda liberada después de dos horas sin derecho a reembolsos del depósito de garantía el cual es de 100.000 colones exactos, **iii)** toda reserva que se haga en un plazo mayor a 3 meses y menor a 6 meses de anticipación se debe realizar mediante el pago del monto establecido por el depósito de garantía. Quien cancele la reserva o no utilice el área el día designado pierde el depósito de garantía al cien por ciento.

Se somete a votación y se aprueba por el cien por ciento de los votos presentes.

8- Elección del Comité de Vecinos y Comité de Construcción, por un nuevo periodo.

Se realiza la elección de los candidatos con los siguientes nombres propuestos por ellos mismos: Ilan Meléndez, Luis Giraldo, Luis Szlak y Migdonio Luna.

Las votaciones quedan de la siguiente de forma de acuerdo al total de propietarios del Condominio.

Migdonio Luna, con un total de 50,81% de los propietarios.

Luis Szlak, con un total de 53,91% de los propietarios.

Ilan Meléndez, con un total de 58,28% de los propietarios.

Luis Giraldo, con un total de 7,48% de los propietarios.

Por lo que se nombra nuevamente a las siguientes personas para conformar el comité:

- i) **Presidente: Migdonio Luna Salazar**, con cedula de identidad número ocho-cero- ciento quince – cero cuatrocientos cincuenta y uno.
- ii) **Tesorero: Luis Szlak Mandelbaun**, con cedula de identidad número ocho- cero noventa y tres – novecientos sesenta y nueve.
- iii) **Secretario: Ilan Melendez**, con cedula de identidad número uno- mil ciento doce - cero ciento treinta y tres.

El periodo nombrado es de 3 años a partir de la fecha de inscripción.

9- Nombramiento del Administrador ante el Registro Nacional por un nuevo periodo.

Se nombra nuevamente como administrador a la empresa URBANO INMOBILIARIA LIMITADA, cédula jurídica tres-ciento dos – seiscientos veintitrés mil doscientos cuarenta y cinco, para el período que va del día 25 DE AGOSTO DE 2019 AL 25 DE AGOSTO DE 2022.

Se somete a votación y se aprueba con la mayoría de los votos representado por un 52,42% de los votos de propietarios.

10- Presentación del Comité de Mejoras y su posible cuota extraordinaria para Trabajos propuestos.

El comité de mejoras por medio de Luis Giraldo indican algunos asuntos como: contratar una compañía que se encargue de acondicionar y mantener las plantas de las macetas ubicadas en la entrada del lobby con el objetivo de mejores la apariencia y condiciones de las actuales, , colocar de la misma especie de pennisetum alrededor del poste que se encuentra ubicado en la entrada Oeste del parqueo, sillones o mobiliaria para lobby, piso 3 y piso 23,

Se indica que es de suma importancia la implementación de un sistema de iluminación inteligente en los parqueos, ya que permanecen encendidos 24 horas al día, para lo cual

se sugiere la instalación de sensores, o luminarias inteligentes. Ante esta petición el Administrador, responde que está en conversaciones con Grupo Leumi para su implementación.

Se somete a votación y se aprueba por el cien por ciento de los votos presentes.

11. Autorización para protocolizar y cierre de Asamblea.

Sin más acuerdos que tratar, por unanimidad de los votos presente se declaran firmes los acuerdos tomados y se da por terminada la asamblea a las 8:04 p.m. del mismo día. Se comisiona al notario Oscar Mario Lizano Quesada, carné 7319 para protocolice ésta acta en lo conducente de ser necesario.

Se somete a votación y se aprueba por el cien por ciento de los votos presentes.